dosarul nr. 2 – 439/2024
nr. 2-24056084-28-2-24052024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

03 decembrie 2024 or. Donduşeni

Judecătoria Edineț sediul Donduşeni

în componenţă:

Preşedintele şedinţei, judecătorul **Lilia Ţurcan**

Grefier **Svetlana Guțu**

Cu participarea:

Avocatului Odobescu Ghenadie, în interesele reclamantului SRL ”Vlados Agro”

În lipsa:

Reprezentantului Pîrîtului – SRL ”Panaxorium-CN”, citat legal despre ziua și locul ședinței de judecată.

Examinând în şedinţă publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată de SRL ”Vlados Agro” împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Panaxorium-C.N.” cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole, încasarea venitului ratat și încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată

C O N S T A T Ă:

La data de 24.05.2024, SRL ”Vlados Agro”, prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie a depus în Judecătoria Edineț sediul Dondușeni cerere împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Panaxorium-C.N.” cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole, încasarea venitului ratat și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că, la data de 01.11.2019 între SRL „Vlados Agro” pe de o parte arendaș și Bodiu Vasile pe de altă parte arendator, a fost încheiat contractul nr.3 de arendă a terenului agricol prin care a transmis în arendă bunul imobil, teren cu destinație agricolă cu cadastral *****.352, suprafața de 1,1494 ha.

La data de 01.11.2019 între SRL „Vlados Agro” pe de o parte arendaș și Bodiu Nina pe de altă parte arendator, a fost încheiat contractul nr. 4 de arendă a terenului agricol prin care a fost transmis în arendă bunul imobil, teren cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.351, suprafața de 2,2987 ha.

La data de 01.11.2019 între SRL „Vlados Agro” pe de o parte arendaș și Martea Lidia pe de altă parte arendator, a fost încheiat contractul nr.5 de arendă a terenurilor agricole prin care a fost transmis în arendă bunurile imobile, terenuri cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr.cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha.

La data de 01.11.2019 între SRL „Vlados Agro” pe de o parte arendaș și Goraș Vasile, pe de altă parte arendator, a fost încheiat contractul nr. 14 de arendă a terenului agricol prin care a fost transmis în arendă bunul imobile, teren cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.267, suprafața de 1,149 ha.

La data de 01.11.2019 între SRL „Vlados Agro” pe de o parte arendaș și Goraș Serghei, pe de altă parte arendator, a fost încheiat contractul nr. 15 de arendă a terenului agricol prin care a fost transmis în arendă bunul imobile, teren cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.269, suprafața de 1,149 ha.

La data de 01.11.2019 între SRL „Vlados Agro” pe de o parte arendaș și Goraș Tatiana, pe de altă parte arendator, a fost încheiat contractul nr. 16 de arendă a terenului agricol prin care a fost transmis în arendă bunul imobile, teren cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.268, suprafața de 0,57 ha.

Contractele de arendă specificate mai sus fiind încheiate pe perioada de 5 (cinci) ani, începând cu data de 01.11.2019 și până la 01.11.2025.

Din motiv că la momentul încheierii acestor contracte, în toamna anului 2019 terenurile agricole în cauză au fost prelucrate de SRL „Panaxorium-CN”, astfel între pârât și SRL „Vlados Agro” de comun acord a fost o înțelegere verbală precum că până la anul 2020 inclusiv, roada de pe aceste terenuri agricole va fi strânsă, precum și că aceste terenuri vor fi prelucrate de către SRL „Panaxorium-CN”, cu condiția că peste acest timp, adică din toamna anului 2020 terenurile agricole în cauză vor fi prelucrate deja de SRL „Vlados Agro”.

Această înțelegere verbală nu a fost respectată de SRL „Panaxorium-CN” și din anul 2021 până în anul 2023 inclusiv, pârâtul a continuat prelucrarea acestor terenuri agricole, din care considerente a cauzat SRL „Vlados Agro” un prejudiciu în folosirea/prelucrarea acestor terenuri.

De nenumărate ori SRL „Vlados Agro” s-a adresat către pârât pentru a răscumpăra venitul ratat și a înlătura obstacolele în folosirea terenurilor agricole, iar pârâtul a lăsat fără soluționare cererile adresate atât verbal cât și în scris.

Totodată la data de 04.01.2024 s-au adresat către pârât cu cerere prin care a solicitat soluționarea litigiului pe cale extrajudiciară acordând pentru aceasta un termen de 7 zile calendaristice de la recepționarea cererii, însă cererea în cauză a fost lăsată fără soluționare.

Având în vedere că fără nici un temei, SRL ”Panaxorium-CN” a prelucrat aceste terenuri creând obstacole SRL „Vlados Agro” în folosirea/prelucrarea acestor terenuri, astfel consideră necesar a solicita din contul pârâtului încasarea venitului ratat pentru anul 2021-2023, respectiv 3 (trei) ani, precum și înlăturarea obstacolelor în prelucrarea terenurilor agricole.

Respectiv, pârâtul SRL „Panaxorium-CN” urmează să compenseze lui SRL ”Vlados Agro” venitul ratat după cum urmează:

- pentru anul 2021, suma de 75186,30 (șaptezeci și cnci mii una sută optzeci și șase, 30) lei;
- pentru anul 2022, suma de 46375,50 (patruzeci și șase mii trei sute șaptezeci și cinci, 50 lei;
- pentru anul 2023, suma de 28211,70 (douăzeci și opt mii două sute unsprezece, 70) lei;

Sumând sumele pentru anii precedenți, în total pârâtul SRL „Panaxorium-CN” -urmează să compenseze reclamantului SRL „Vlados Agro” venitul ratat în mărime 149773,50 (una sută patruzeci și nouă șapte sute șaptezeci și trei,50) lei.

Cu titlu comparativ, reclamantul a anexat la cerere informație cu referire la prețul culturilor agricole pentru anii 2021-2023, în scopul vizualizării că prețul stabilit pentru vânzarea cerealelor este unul real.

Cu referire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole

Conform prevederilor art. 10 alin. (l) Cod Civil, persoanele fizice și juridice "participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Conform prevederilor art. 11 alin.(1) Cod Civil, Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic

Conform prevederilor alin. (l) al art.482 Cod Civil, “posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului”.

Conform prevederilor art. 487 alin.(l) Cod Civil, este considerată posesor de bună-credință persoana care are un drept de posesie sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Conform prevederilor art. 500 Cod Civil, Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. (4) Dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul.

Conform prevederilor art.501 alin.(l) și (2) Cod Civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform prevederilor art. 510 Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

In conformitate cu art.118 alin.(l) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă iegea nu dispune altfel.

Potrivit art. 130 alin. (1), (3) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare ș: nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Din materialele cauzei se constată că, pârâtul prin acțiunile sale îi îngrădește accesul reclamantei la proprietate, atentând astfel la dreptul ultimei de proprietate garantat de art. 46 al Constituției RM si art. l Protocol I al CEDO, si ca urmare, reclamanta fiind nevoită, în ordinea prevăzută de Titlul II, cartea B4 al Codului de de procedură civilă, să se adreseze în instanța de judecată cu cerere privind înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole, fapt ce urmează a fi înlăturat prin hotărâre judecătorească.

În ceea ce privește încasarea venitului ratat menționăm următoarele,

Devenind posesor a terenurilor în urma încheierii contractelor de arendă între sr-iie contractante a terenurilor agricole specificate mai anterior SRL „Panaxorium- a prelucrat abuziv aceste terenuri agricole lipsind-o pe SRL „Vlados Agro” de dreptul de a-și prelucra aceste terenuri de sine stătător.

La baza metodei de apărare a dreptului prin repararea prejudiciilor stă unul din principiile fundamentale ale dreptului civil - principiul reparării integrale a prejudiciului, care constă în despăgubirea titularului dreptului încălcat atât pentru prejudiciul efectiv, cât și pentru venitul ratat.

Venitul ratat este venitul, care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurimi normale de executare a obligațiilor sale contractuale, fiind demonstrată obligator legătura cauzală intre încălcarea exprimată prin neexecutarea obligației și paguba cauzată.

Pentru recunoașterea venitului este necesar ca persoana prejudiciată să presupună că va obține acest venit în condițiile normale ale circuitului civil, adică în condițiile tipice de funcționare a pieței asupra cărora nu influențează circumstanțele imprevizibile sau împrejurările de forță majoră.

Pârâtul SRL „Panaxorium-CN” este obligat să restituie venitul ratat reieșit din faptul că a privat-o pe SRL „Vlados Agro” de posibilitatea de a recolta aceste terenuri agricole ce îi aparține, venitul ratat este calculat conform formulei prețurilor stabilite la nivel statal.

În cazurile de solicitare a reparării prejudiciului fie efectiv, cît și cel care - urmează să fie suportat trebuie să fie dovedită legătura cauzală între încălcarea obligațiilor și pagubelor cauzate, precum și mărimea acestora. Persoana păgubită trebuie să dovedească mărimea beneficiului care nu a fost obținut din cauza încălcării obligației, precum și legătura cauzală între neexecutare și venitul ratat.

La calcularea mărimii venitului ratat important este stabilirea realității acelor venituri, care persoana prejudiciată presupunea că-l va obține în condițiile normale ale circuitului civil. Prin condiții normale ale circuitului civil se înțelege acele condiții tipice de funcționare a pieței, asupra cărora nu influențează circumstanțele invizibile sau împrejurările considerate ca forță majoră.

Venitul ratata constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat, se va efectua în dependență de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea

obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productibile, comerciale. Lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de e creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Devizul despăgubirilor trebuie să fie precis, chibzuit. Se va ține cont de măsurile luate de creditor pentru primirea acestui venit și pregătirile efectuate: contracte de transport, magazinaj, expediție încheiate cu diferiți parteneri etc.

Sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și trebuit să obțină anumite venituri.

Cu referire la compensarea din contul părții pârâte a cheltuielilor de judecată în beneficiul reclamantei, reclamanta consideră că aceasta urmează a fi admisă integral.

În acest sens se va reține că, potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului**.**

Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art. 90 lit. g) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de efectuare a expertizei.

Raportând circumstanțele de fapt stabilite în procesul examinării cauzei la normele menționate, constată că, în baza ordinelor de plată anexate la prezenta cerere, reclamanta a suportat cheltuieli de asistență juridică cu privire la acordarea consultației de asistență juridică, redactarea cererii prealabile, cererii de chemare în judecată, pentru consultarea legislației, cheltuieli poștale, participarea ulterioară în cadrul examinării cauzei civile, acestea urmează a fi compensate integral din contul pârâtei în felul următor:

- suma 10000 (zece mii) lei achitată avocatului conform facturii fiscale seria nr EAL000560988 din 23.12.2023 pentru cheltuieli de asistență juridică;

Recuperarea cheltuielilor judiciare este o practică obișnuită pentru majoritatea legislațiilor naționale și lipsa unui mecanism real de asigurare a

recuperării cheltuielilor de judecată este un factor ce diminuează autoritatea actului de justiție care urmează a soluționa corect și uniform problema atribuirii cheltuielilor de judecată.

Astfel, există dovada caracterului real al achitării sumei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică. Necesitatea și rezonabilitatea cheltuielilor se determină prin faptul acțiunilor întreprinse - întocmirea și prezentarea în instanță a actelor procedural necesare, urmărirea mersului procesului și realizarea căilor de atac și nu doar participarea în cadrul ședinței de judecată.

Cheltuielile efectuate au fost reale, necesare și raționale de unde rezultă necesitatea și obligativitatea pîrîtului de a achita integral cheltuielile suportate de către reclamant.

Cheltuielile pentru asistența juridică suportate de către părți fac parte din cheltuielile de judecare a pricinii.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul SRL ”Vlados Agro” prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie, solicită:

A obliga SRL „Panaxorium-CN”, administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** să înlăture toate obstacolele și să evacueze persoanele și bunurile aflate pe terenurile agricole care creează imposibilitate SRL-lui „Vlados Agro” administrator Nuca Alexei, cu sediul în sat. *****, mun. Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** să folosească terenurilor agricole cu numerele cadastrale: - *****.352, suprafața de 1,1494 ha; nr. *****.351, suprafața de 2,2987 ha; nr. *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr. cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha; nr. *****.267, suprafața de 1,149 ha; nr. *****.269, suprafața de 1,149 ha; nr. *****.268, suprafața de 0,57 ha.

A încasa din contul SRL „Panaxorium-CN”, administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** în beneficiul SRL „Vlados Agro” administrator Nuca Alexei, cu sediul în sat. *****, mun. Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** venitul ratat în mărime de 149773,50 (una sută patruzeci și nouă șapte sute șaptezeci și trei,50) lei.

A încasa din contul SRL „Panaxorium-CN”, administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** în beneficiul SRL „Vlados Agro” administrator Nuca Alexei, cu sediul în sat. *****, mun. Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** cheltuielile de asistență juridică în sumă

de 10 000 (zece mii) lei achitată avocatului pentru acordarea asistenței juridice precum și alte cheltuieli aferente referitor la soluționarea litigiului.

Avocatul Ghenadie Odobescu în interesele reclamantei ”SRL ”Vlados Agro”, în cadrul ședinței de judecată a susținut cererea depusă pe motivele invocate.

Avocatul Oxana Melnic, în interesele pîrîtei – SRL ”Panaxorium-CN”, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cererea depusă, a solicitat amînarea examinării cauzei pentru o altă dată.

La caz, instanța atestă că, conform Încheierii din 27 mai 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Vlados Agro” împotriva SRL ”Panaxorium” privind înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole, încasarea venitului ratat și încasarea cheltuielilor de judecată a fost primită spre examinare, cu stabilirea termenul de examinare a cauzei pentru 09.07.2024, ora 9:40.

La ședința de judecată stabilită s-au prezentat avocatul Ghenadie Odobescu în interesele reclamantului SRL ”Vlados-Agro” și Cobiac Nicolae – administratorul SRL ”Panaxorium-CN”. Ultimul a solicitat amînarea examinării cauzei pe motiv că dorește să încheie contract cu un avocat, prin urmare, ședința a fost amînată pentru data de 07.08.2024. La următoarea ședință de judecată, avocatul Oxana Melnic contractată de pîrîta SRL ”Panaxorium-CN”, a depus o cerere de amînare a examinării cauzei pe motiv că, se află în concediu de odihnă. Instanța a admis cererea de amînare depusă de avocata Oxana Melnic în interesele pîrîtei SRL ”Panaxorium-C.N.”, stabiliînd următoarea ședință pentru data de 01.10.2024. La următoarea ședință de judecată s-au prezentat avocatul Ghenadie Odobescu în interesele reclamantei SRL ”Vlados Agro” și avocatul Oxana Melnic în interesele pîrîtei SRL ”Panaxorium-C.N.”. Ultima a solicitat amînarea examinării cauzei pentru a ajunge la un numitor comun cu reclamanta. Ședința de judecată s-a amînat pentru data de 06.11.2024. La ședința stabilită s-a prezentat avocata Oxana Melnic în interesele pîrîtei SRL ”Panaxorium-C.N.”, avocatul Lungu Cristina în interesele reclamantei SRL ”Vlados-Agro” a solicitat amînarea examinării cauzei, cerere fiind admisă de instanță, stabilită ședința pentru data de 03.12.2024. La ședința din 03.12.2024, s-a prezentat avocatul Lungu Cristina în interesele reclamantului SRL ”Vlados-Agro”, iar avocatul Oxana Melnic, a depus cerere de amînare a examinării cauzei.

Conform art. 206 alin (1) Cod procedură Civilă al RM Părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretenţiile sau obiecţiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanţa cere să se prezinte personal în faţa judecăţii.

Conform art. 206 alin (5) Cod Procedură Civilă al RM Neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amîna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.

Luînd în considerație că, avocatul Oxana Melnic în interesele pîrîtei SRL ”Panaxorium-C.N.” a solicitat de mai multe ori amînarea ședinței de judecată, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, instanța consideră cererea înaintată de SRL ”Vlados Agro” împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Panaxorium-C.N.” cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole, încasarea venitului ratat și încasarea cheltuielilor de judecată, este întemeiată și urmează a fi admisă integral din următoarele considerente.

Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 Cod de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanța și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede că, fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

Conform articolul 10 din Codul civil, *Executarea drepturilor și obligațiilor;* (1) Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

Conform articolul 11 Codul civil, *Buna credință* (1) Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Conform prevederilor alin. (l) al art.482 Cod Civil, "posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului".

Conform prevederilor art. 487 alin.(l) Cod Civil, este considerată posesor de bună-credință persoana care are un drept de posesie sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Potrivit articolul 500 din Codul Civil, *Dreptul de proprietate* (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Articolul 501 Codul Civil, *Garantarea dreptul de proprietate*, (1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Articolul 585 din Codul civil, stipulează că, (1) Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă. (2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin

interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut. (3) Dispozițiile alin.(1) și (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influența asupra bunului.

Materialele cauzei civile denotă faptul că, pe data de 01.11.2019, SRL ”Vlados Agro” în calitate de arendaș a încheiat contracte de arendă a terenurilor agricole, după cum urmează:

Cu Bodiu Vasile - contractul nr.3 de arendă a terenul agricol cu nr. cadastral *****.352, suprafața de 1,1494 ha. (f.d. 25 – 26); prin Actul de predare-primire, (f.d. 27) ultimul a transmis în arendă SRL ”Vlados Agro” terenului agricol cu nr. cadastral *****.352, suprafața de 1,1494 ha;

Cu Bodiu Nina - contractul nr. 4 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****.351, suprafața de 2,2987 ha. (f.d. 17-18); prin Actul de predare-primire, (f.d. 19) ultima a transmis în arendă SRL ”Vlados Agro” terenului agricol cu nr. cadastral *****.351, suprafața de 2,2987 ha;

Cu Martea Lidia - contractul nr. 5 de arendă a terenurilor agricole nr. cadastral *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr. cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha. (f.d. 20 – 21), prin Actul de predare-primire, (f.d. 22) ultima a transmis în arendă SRL ”Vlados Agro” terenului agricol cu nr. cadastral *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr. cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha;

Cu Goraș Vasile - contractul nr. 14 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****.267, suprafața de 1,149 ha. (f.d. 34 – 35); prin Actul de predare-primire, (f.d. 33) ultima a transmis în arendă SRL ”Vlados Agro” terenului agricol cu nr. cadastral *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr. cadastral *****.267, suprafața de 1,149 ha;

Cu Goraș Serghei - contractul nr. 15 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****.269, suprafața de 1,149 ha. (f.d. 37-38); prin Actul de predare-primire, (f.d. 39) ultimul a transmis în arendă SRL ”Vlados Agro” terenului agricol cu nr. cadastral *****.269, suprafața de 1,149 ha;

Cu Goraș Tatiana - contractul nr. 16 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****.268, suprafața de 0,57 ha. (f.d. 40 – 41); prin Actul de predare-primire, (f.d. 42) ultima a transmis în arendă SRL ”Vlados Agro” terenului agricol cu nr. cadastral *****.268, suprafața de 0,57 ha.

Conform condițiilor contractelor menționate, termenul de arendă este de 5 (cinci) ani, începând cu data de 01.11.2019 și până la 01.11.2025.

Din motiv că la momentul încheierii acestor contracte, în toamna anului 2019 terenurile agricole în cauză au fost prelucrate de SRL „Panaxorium-CN", între pârât și SRL „Vlados Agro" a fost o înțelegere verbală precum că până la anul 2020 inclusiv, roada de pe aceste terenuri agricole va fi strânsă, și terenurile vor fi prelucrate de către SRL „Panaxorium-CN", ulterior, adică din toamna anului 2020 terenurile agricole în cauză vor fi prelucrate deja de SRL „Vlados Agro", adică de arendașul terenurilor menționate.

Această înțelegere verbală nu a fost respectată de SRL „Panaxorium-CN" și din anul 2021 până în anul 2023 inclusiv, pârâtul a continuat prelucrarea acestor terenuri agricole.

Faptul dat se atestă prin Actului de constatare din 19.12.2023, întocmit de Primăria Brînzeni r-nul Edineț, (f.d. 46) care confirmă că, terenurile agricole cu nr. cadastral *****.352, suprafața de 1,1494 ha; cu nr. cadastral *****.351, suprafața de 2,2987 ha; cu nr. cadastral *****.279, suprafața de 2,2989 ha; cu nr. cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha.; cu nr. cadastral *****.267, suprafața de 1,149 ha; cu nr. cadastral *****.269, suprafața de 1,149 ha; cu nr. cadastral *****.268, suprafața de 0,57 ha, în total o suprafață de teren agricol de 9,7696 ha, au fost însămânțate cu grâu de către SRL "Panaxorium-C.N.".

La data de 04.01.2024, SRL "Vlados Agro" expediază în adresa SRL "Panaxorium-CN" cerere prealabilă privind soluționarea litigiului pe cale exstrajudiciară, (f.d. 48 – 49), prin care reclamanta SRL "Vlados Agro" solicită de la SRL "Panaxorium-CN" înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor arendate de prima și compensarea venitului ratat.

De asemenea, prin cererea prealabilă, SRL "Vlados Agro" propune SRL "Panaxorium-CN" de a conveni la propuneri în vederea ajungerii la un numitor comun pe cazul dat. Prin avizul (f.d. 50), pîrîta SRL "Panaxorium CN" a recepționat cererea prealabilă înaintată de reclamantă, însă fără nici un rezultat, or, proba contrară în acest sent nu a fost prezentată de pîrît în instanța de judecară.

Conform înștiințării din data de 06 februarie 2024, eliberată de Primăria s. Brînzeni r-nul Edineț (f.d. 47), se atestă că, terenurile agricole cu următoarele numere cadastrale: *****267, *****268, *****269, *****2701, *****280, *****351, *****352, se afla în arenda la „Vlados Agro,, SRL, în baza contractelor

de arendă a terenurilor înregistrate la data de 19 decembrie 2019 pe un termen de 5 ani.

De la data înregistrării contractelor de arenda, până la data eliberării informației, nu au fost înregistrate adresări din partea Arendatorilor despre încălcări a modului de exploatare a terenurilor, modificarea sau rezilierea contractelor de arenda, precum nici din partea Arendașului nu au fost înregistrate contracte de subarenda sau acorduri adiționale la contractele existente. Agenții economici nu au obligativitatea de a prezenta Primăriei informație despre cine prelucrează terenurile agricole.

Luînd în considerație faptul că SRL „Panaxorium-CN" din anul 2021 până în anul 2023 inclusiv, a continuat prelucrarea terenuri agricole în litigiu, instanța consideră oportun obligarea SRL „Panaxorium-C.N.", administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** să înlăture toate obstacolele și să evacueze persoanele și bunurile aflate pe terenurile agricole care creează imposibilitate SRL „Vlados Agro" administrator Nuca Alexei, cu sediul în mun.Edineț, str. *****, Republica Moldova, IDNO ***** să folosească terenurile agricole cu numerele cadastrale: - *****.352, suprafața de 1,1494 ha; *****.351, suprafața de 2,2987 ha; *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr. cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha; *****.267, suprafața de 1,149 ha; *****.269, suprafața de 1,149 ha; *****.268, suprafața de 0,57 ha.

În ceea ce privește încasarea venitului ratat solicitat de reclamant, instanța constată următoarele:

În urma încheierii contractelor de arendă, SRL "Vlados Agro" a devenit posesor a terenurilor agricole specificate anterior.

Instanța atestă că, SRL „Panaxorium" a prelucrat abuziv terenurile agricole în litigiu, lipsind-o pe SRL „Vlados Agro" de dreptul de a-și prelucra aceste terenuri de sine stătător și pentru a avea un venit.

Principiul reparării integrale a prejudiciului, constă în despăgubirea titularului dreptului încălcat atât pentru prejudiciul efectiv, cât și pentru venitul ratat.

Venitul ratat este venitul, care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurimi normale de executare a obligațiilor sale contractuale, fiind demonstrată obligator legătura cauzală intre încălcarea exprimată prin neexecutarea obligației și paguba cauzată.

Pentru recunoașterea venitului este necesar ca persoana prejudiciată să presupună că va obține acest venit în condițiile normale ale circuitului civil, adică în condițiile tipice de funcționare a pieței asupra cărora nu influențează circumstanțele imprevizibile sau împrejurările de forță majoră.

Venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat, se va efectua în dependență de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productibile, comerciale. Lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Devizul despăgubirilor trebuie să fie precis, chibzuit. Se va ține cont de măsurile luate de creditor pentru primirea acestui venit și pregătirile efectuate: contracte de transport, magazinaj, expediție încheiate cu diferiți parteneri etc.

Reclamanta SRL ”Vlados Agro” prin cererea de chemare în judecată înaintată solicită încasarea de la pârâtul SRL „Panaxorium-CN” a venitului ratat după cum urmează:

- pentru anul 2021, suma de 75186,30 (șaptezeci și cnci mii una sută optzeci și șase, 30) lei;
- pentru anul 2022, suma de 46375,50 (patruzeci și șase mii trei sute șaptezeci și cinci, 50 lei;
- pentru anul 2023, suma de 28211,70 (douăzeci și opt mii două sute unsprezece, 70) lei;

Examinînd informațiile anexate la cererea de chemare în judecată, eliberate de SC ”Bobul de aur” SRL din s. Rediul-Mare r-nul Ocnița (f.d. 43), de Direcția Agricultură Relații Funciare și Cadastru a Consiliului raional Edineț (f.d. 45), privind roada medie la hectar și prețul de vînzare a producției, instanța consideră că suma solicitată de reclamantă este obiectivă și reală privind obținerea veniturilor solicitate.

Luînd în considerație faptul că, SRL ”Panaxorium-CN” a prelucrat terenurile de pămînt în litigiu, creând obstacole SRL „Vlados Agro” în

folosirea/prelucrarea acestor terenuri, instanța consideră necesar de a încasa din contul pârâtului venitul ratat pentru anul 2021-2023, după cum urmează:

- pentru anul 2021, suma de 75186,30 (șaptezeci și cnci mii una sută optzeci și șase, 30) lei;
- pentru anul 2022, suma de 46375,50 (patruzeci și șase mii trei sute șaptezeci și cinci, 50 lei;
- pentru anul 2023, suma de 28211,70 (douăzeci și opt mii două sute unsprezece, 70) lei; în total suma de 149773,50 (una sută patruzeci și nouă șapte sute șaptezeci și trei,50) lei.

Referitor la cheltuielile suportate de reclamantă la depunerea cererii de chemare în judecată instanța fixează următoarele.

În conformitate cu articolul 82 din Codul de procedură civilă, Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Prin urmare, instanța de judecată încasează din contul SRL „Panaxorium-CN", în folosul statului: taxa de timbru – 200,00 (două sute,00) lei, taxa de stat în mărime de 5043,17 (cinci mii patruzeci și trei,00) lei pentru capătul de cerere privind încasarea venitului ratat; 250,00 (două sute cincizeci,00) lei – pentru capătul de cerere privind înlăturarea obstacolelor.

Conform articolului 94 alin. (1), (2) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. (2) În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui.

Raportând circumstanțele de fapt stabilite în procesul examinării cauzei la normele menționate, instanța constată că, în baza ordinelor de plată anexate la prezenta cerere, reclamanta a suportat cheltuieli de asistență juridică cu privire la acordarea consultației de asistență juridică, redactarea cererii prealabile, cererii de chemare în judecată, pentru consultarea legislației, cheltuieli poștale, participarea ulterioară în cadrul examinării cauzei civile, acestea urmează a fi compensate integral din contul pârâtei în felul următor:

- suma 10000 (zece mii) lei achitată avocatului conform facturii fiscale seria nr EAL000560988 din 23.12.2023 pentru cheltuieli de asistență juridică;

Astfel, există dovada caracterului real al achitării sumei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică. Necesitatea și rezonabilitatea cheltuielilor se determină prin faptul acțiunilor întreprinse - întocmirea și prezentarea în instanță a actelor procedural necesare, urmărirea mersului procesului și realizarea căilor de atac și nu doar participarea în cadrul ședinței de judecată.

Cheltuielile efectuate au fost reale, necesare și raționale de unde rezultă necesitatea și obligativitatea pîrîtului de a achita integral cheltuielile suportate de către reclamant.

Prin urmare, instanța va încasa din contul pîrîtei SRL „Panaxorium-CN", în beneficiul SRL „Vlados Agro" cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10 000,00 (zece mii,00) lei achitată avocatului pentru acordarea asistenței juridice.

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Cod de Procedură Civilă, instanţa de judecată –

***h o t ă r ă ş t e*:**

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Vlados Agro" împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Panaxorium-C.N." cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor agricole, încasarea venitului ratat și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se obliga SRL „Panaxorium-C.N.", administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** să înlăture toate obstacolele și să evacueze persoanele și bunurile aflate pe terenurile agricole care crează imposibilitate SRL „Vlados Agro" administrator Nuca Alexei, cu sediul în mun.Edineț, str. *****, Republica Moldova, IDNO ***** să folosească terenurile agricole cu numerele cadastrale: - *****.352, suprafața de 1,1494 ha; *****.351, suprafața de 2,2987 ha; *****.279, suprafața de 2,2989 ha și teren agricol cu nr. cadastral *****.280, suprafața de 1,1491 ha; *****.267, suprafața de 1,149 ha; *****.269, suprafața de 1,149 ha; *****.268, suprafața de 0,57 ha.

Se încasasează din contul SRL „Panaxorium-C.N.", administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** în beneficiul SRL „Vlados Agro" administrator Nuca Alexei, cu sediul în mun.Edineț, str. *****, Republica Moldova, IDNO ***** venitul ratat în mărime de 149 773,50 (una sută patruzeci și nouă mii șapte sute șaptezeci și trei,50) lei.

Se încasează din contul SRL „Panaxorium-CN”, administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO *****, în folosul statului: taxa de timbru – 200,00 (două sute,00) lei, taxa de stat în mărime de 5043,17 (cinci mii patruzeci și trei,00) lei pentru capătul de cerere privind încasarea venitului ratat; 250,00 (două sute cincizeci,00) lei – pentru capătul de cerere privind înlăturarea obstacolelor.

Se încasează din contul SRL „Panaxorium-CN”, administrator Cobiac Nicolae, cu sediul în sat. *****, r-n Edineț, Republica Moldova, IDNO ***** în beneficiul SRL „Vlados Agro” administrator Nuca Alexei, cu sediul în mun.Edineț, str. *****, Republica Moldova, IDNO ***** cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10 000,00 (zece mii,00) lei achitată avocatului pentru acordarea asistenței juridice.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni.

Preşedintele şedinţei **Lilia Ţurcan**
Judecător